# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Barrie

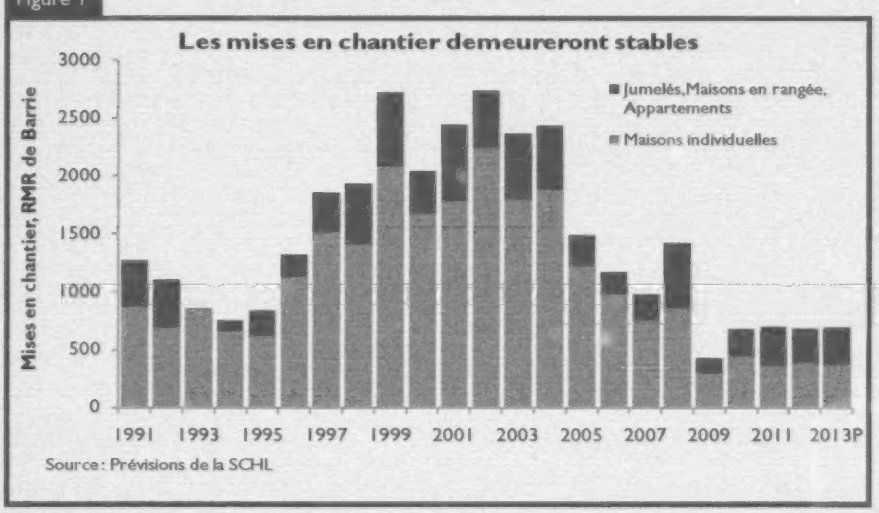
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

## Faits saillants

- Les ventes vont à peine augmenter en 2012 et vont diminuer légèrement en 2013.
- Le nombre de nouvelles inscriptions demeurera stable, et le marché sera équilibré en 2012.
- Malgré un accroissement de la construction résidentielle au premier semestre de 2012, le nombre de mises en chantier sera quelque peu inférieur à 2011.
- La croissance plus vigoureuse de l'emploi et des revenus aura un effet compensatoire et soutiendra la demande de logements en 2013.

Figure 1




[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Faits Saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché de la revente

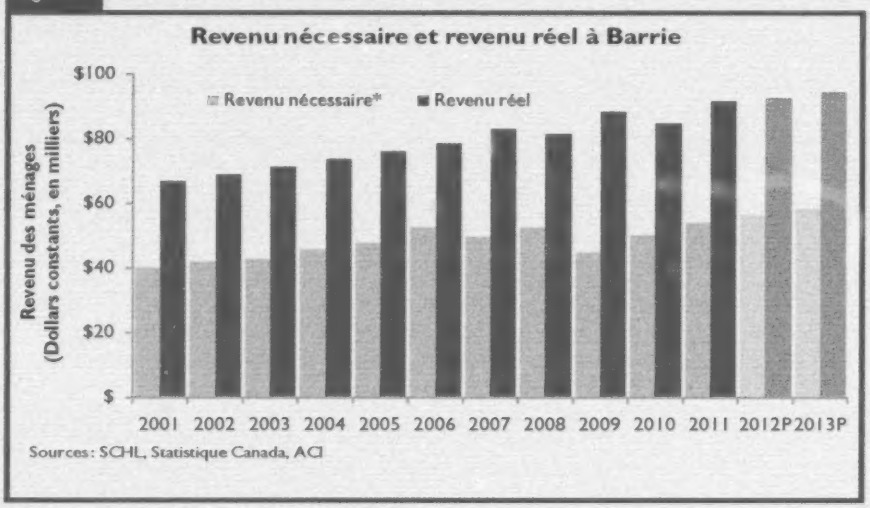
### Les achats anticipés font progresser les ventes de logements en 2012

La croissance de l'emploi au milieu de 2011 a renforcé la demande d'habitations existantes au premier trimestre de 2012. Certains acheteurs ont devancé leur achat pour profiter de l'allègement des taux hypothécaires au premier trimestre. Cela suppose qu'il y aura moins d'achats durant le reste de l'année et, dans une moindre mesure, en 2013. À la fin de 2011, le marché de l'emploi s'était beaucoup calmé, ce qui aura aussi un effet modérateur sur les ventes plus tard en 2012. Toutefois, parce que les ventes ont été plus élevées que prévu durant la première moitié de 2012, le total définitif pour le marché de la revente dépassera quelque peu celui de 2011. Le renforcement de la reprise américaine sera bénéfique pour l'emploi local. L'amélioration de l'emploi lissera le rajustement à la baisse des ventes en 2013 malgré le resserrement du marché hypothécaire.

Au premier trimestre de 2012, l'accroissement des ventes n'a pas beaucoup fait augmenter le nombre de nouvelles inscriptions, qui a été plus faible qu'au dernier trimestre de 2011. Bon nombre d'acheteurs au premier trimestre de 2012 étaient probablement déjà propriétaires d'un logement qu'ils ont inscrit au moment d'acquérir leur nouvelle habitation. Toutefois, les acheteurs déjà propriétaires à Toronto ne s'inscrivent pas à Barrie mais à Toronto, ce qui explique l'offre limitée sur le marché de la revente de Barrie. L'écart de prix qui se creuse entre Barrie et Toronto a incité les acheteurs de la métropole à se tourner vers le marché de Barrie. L'accélération du taux d'augmentation des prix depuis la fin de 2011 amènera les acheteurs déjà propriétaires à inscrire leur logement. L'accroissement du nombre de nouvelles inscriptions durant la seconde moitié de l'année fera en sorte que le nombre total

Figure 2

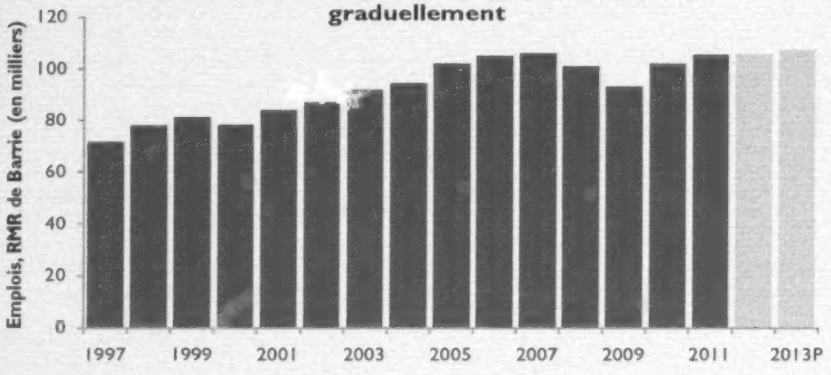
Figure 3




* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4

**Le marché de l'emploi continue de s'améliorer graduellement**




Source : Statistique Canada, Prévisions de la SCHL

de nouvelles inscriptions en 2012 dépassera celui de 2011.

Parce que les ventes ont été fortes et que les inscriptions ont faibli au premier trimestre de 2012, le marché s'est resserré au point de favoriser les vendeurs, comme le montre le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Au deuxième trimestre, la situation se redressera pour les acheteurs de sorte qu'en moyenne, le marché sera équilibré en 2012. En 2013, les conditions s'amélioreront encore un peu, mais le marché restera équilibré.

Par rapport à 2011, le prix moyen d'un logement existant sera plus élevé en 2012 en raison de l'accroissement de la demande et des changements dans la composition des ventes au début de l'année. En 2013, la demande va se calmer et l'offre va s'accroître de sorte que les prix progresseront moins vite qu'en 2012.

## Marché du neuf

### Les faibles taux hypothécaires rendent les maisons individuelles plus intéressantes

Les mises en chantier de maisons individuelles suivent plus ou moins une courbe ascendante très graduelle depuis le recul observé en 2009. Elles étaient en hausse au premier trimestre de 2012, et le marché de la revente très limité a alors sans doute créé une demande excédentaire qui se traduira par une augmentation des mises en chantier plus tard en 2012. En moyenne, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera de presque 8 % en 2012, mais retombera un peu en 2013.

Le manque de terrains et la demande de logements abordables concourront à l'accroissement des mises en chantier d'habitations à haute densité. Les mises en chantier d'appartements ont été particulièrement nombreuses en 2011 et vont s'essouffler en 2012 et 2013, mais elles resteront bien au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Le nombre de logements en rangée qui seront commencés augmentera de 10 % environ, tant en 2012 qu'en 2013.

Le prix moyen et le prix médian des logements neufs fluctuent beaucoup et dépendent dans une large mesure du type d'habitations achevées durant une période donnée. Le taux d'augmentation du prix moyen a été supérieur à 3 % depuis 2010, mais ralentira en 2012 et en 2013 et sera alimenté essentiellement par la montée des coûts, en particulier le prix des terrains. Par le passé, les changements dans la proportion relative de logements chers et de logements abordables ont influé sur le taux de progression du prix moyen. Toutefois, ces changements ne seront pas souvent un facteur important de l'évolution des prix durant les deux prochaines années.

## Économie locale

### Faible croissance économique prévue en 2012

En 2012, la reprise économique incertaine à l'échelle mondiale se répercutera sur l'économie locale. Les employeurs s'abstiendront d'embaucher et se contenteront de ce qu'ils ont. À mesure que l'année avancera, certaines de ces incertitudes disparaîtront, mais la progression de l'emploi globalement sera plus modérée qu'en 2011. La demande de main-d'œuvre influera sur l'offre de main-d'œuvre. La croissance modeste de l'emploi aura pour conséquence que le taux de croissance de la population active n'égalera pas celui de 2011.

En 2013, la relance économique américaine se poursuivra, ce qui aidera l'économie locale. L'emploi

croîtra plus vite pour répondre à une plus forte demande américaine de biens et services canadiens. Les employeurs devront embaucher pour honorer leurs commandes plus nombreuses et pour profiter du capital resté inutilisé pendant le ralentissement économique. Les projets d'infrastructure comme l'agrandissement d'hôpitaux de même que la croissance dans le secteur des services d'enseignement vont aussi stimuler le renforcement de l'emploi localement. La croissance dans les secteurs clés s'étendra à d'autres secteurs. Les perspectives d'emploi seront meilleures en 2013 et l'expansion de la population active sera beaucoup plus marquée qu'en 2012.

La rémunération hebdomadaire moyenne sera à l'image de la situation économique et sera en hausse au cours des deux prochaines années. Les gains augmenteront peu en 2012, mais s'accroîtront davantage en 2013 parce que l'économie sera en expansion et fonctionnera de nouveau au maximum de sa capacité.

Le nombre total de nouveaux migrants à Barrie en 2012 sera à peu près le même qu'en 2011. En 2013 toutefois, en raison de la croissance économique, davantage de gens viendront travailler, vivre et étudier à Barrie de sorte que le total définitif dépassera les prévisions de 2012.

## Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Barrie<br>Printemps 2012 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012p | Var. en % | 2013p | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 4 326 | 4 105 | 4 228 | 4 270 | 1,0 | 4 250 | -0,5 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 7 502 | 8 008 | 7 676 | 7 792 | 1,5 | 7 908 | 1,5 |
| Prix MLS® moyen ($) | 263 959 | 281 966 | 287 588 | 303 030 | 5,4 | 306 365 | 1,1 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 292 | 442 | 354 | 385 | 8,8 | 373 | -3,1 |
| Logements collectifs | 135 | 240 | 346 | 301 | -13,0 | 320 | 6,3 |
| Jumelés | 0 | 4 | 1 | 7 | ** | 7 | 0,0 |
| Maisons en rangée | 0 | 133 | 78 | 71 | -9,0 | 78 | 9,9 |
| Appartements | 135 | 103 | 267 | 223 | -16,5 | 235 | 5,4 |
| Tous types de logement confondus | 427 | 682 | 700 | 686 | -2,0 | 693 | 1,0 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 431 237 | 407 200 | 416 757 | 430 000 | 3,2 | 440 000 | 2,3 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario) | 0,1 | 2,4 | 3,6 | n/a | - | n/a | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 3,8 | 3,4 | 1,7 | 1,5 | - | 1,4 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 961 | 968 | 1 001 | 1 032 | 3,1 | 1 052 | 1,9 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 4,02 | 3,49 | 3,52 | 3,37 | - | 3,78 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,63 | 5,61 | 5,37 | 5,26 | - | 5,37 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 93 300 | 102 200 | 105 500 | 105 802 | 0,3 | 107 283 | 1,4 |
| Croissance de l'emploi (%) | -7,5 | 9,5 | 3,2 | 0,4 | - | 1,4 | - |
| Taux de chômage (%) | 9,4 | 9,5 | 9,7 | 9,6 | - | 9,3 | - |
| Migration nette | 1 022 | 845 | 815 | 800 | -1,8 | 860 | 7,5 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
**NOTA :** Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.**
**En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.**

**Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca**
**Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.**

**De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).**

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..**

**La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation**

**Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation**

**Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.**

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

## Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65714_2012_B01